

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Krisis ekonomi yang melanda Indonesia tahun 1998 menjadi peristiwa yang tidak terlupakan bagi masyarakat Indonesia yakni peristiwa yang telah memporak-porandakan perekonomian Indonesia. Krisis ekonomi terjadi saat negara dipegang oleh Soeharto tepatnya pada pertengahan tahun 1997 sekitar bulan Juli dan Agustus. Krisis ini terjadi karena melemahnya nilai rupiah dibandingkan dengan nilai dolar serta ada juga dorongan dari masyarakat yang membeli dolar sehingga permintaan dolar pun tinggi.

Melemahnya nilai rupiah menyebabkan nilai perusahaan menurun, langkah demi langkah dilakukan oleh setiap perusahaan untuk mengantisipasi terjadinya kerugian yang dapat mengakibatkan kebangkrutan. Salah satu langkah yang dilakukan yaitu perusahaan melakukan konsolidasi antar beberapa perusahaan untuk menunjang pertumbuhan perusahaan yang baru. Untuk penunjangnya maka diperlukan modal yang memadai serta sarana yang sesuai dalam memenuhi modalnya yakni melalui pasar modal. Pasar modal sangat berperan penting dalam kegiatan pembangunan ekonomi karena pasar modal merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat dalam melakukan kegiatan investasi.

Dalam kegiatan investasi yang dilakukan terdapat banyak objek pilihan untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang, salah satu pilihan investor untuk menjadikan objek investasi yaitu saham. Peningkatan nilai

permintaan saham merupakan penilaian prestasi bagi kinerja perusahaan yang baik, dengan meningkatnya harga saham maka akan banyak investor yang tertarik untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Jika demikian, maka nilai perusahaan pun akan meningkat. Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai oleh banyaknya investor yang menanamkan sahamnya di sektor *property* dan *real estate*.

Sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor terpenting di suatu negara, hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Semakin banyak perusahaan yang bergerak di bidang *property* dan *real estate* diindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia karena investasi di bidang *property* dan *real estate* umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi.

Perlambatan ekonomi sepanjang tahun 2015 memang memberikan pengaruh tersendiri terhadap pertumbuhan beberapa sektor industri dalam negeri, tak terkecuali bagi sektor properti. Menurunnya daya beli masyarakat yang dipicu dari pelemahan ekonomi menjadi salah satu penyebab utama minat investor terhadap sektor properti menurun tajam. Namun prospek bisnis properti tahun 2016 dipercaya akan berpotensi menjadi titik balik bisnis properti dalam negeri untuk kembali menggeliatkan industri tanah air (<https://www.viva.co.id>).

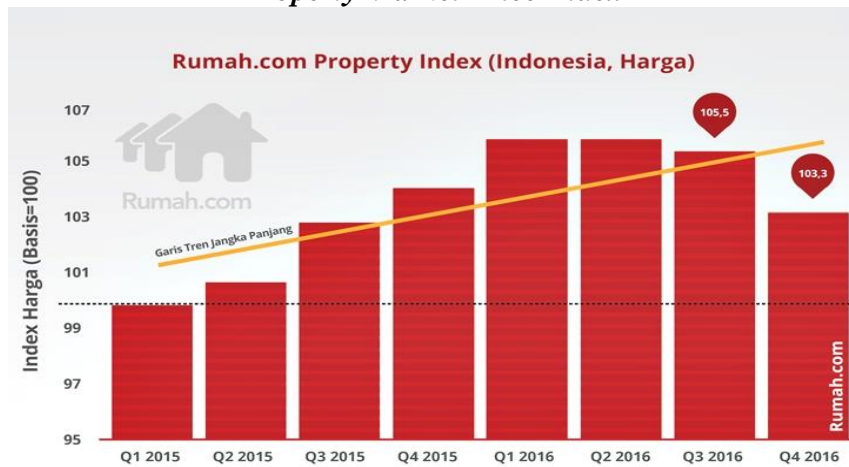
*Real Estate* Indonesia (REI) optimis upaya pemerintah melakukan penyesuaian regulasi dan deregulasi akan berdampak positif terhadap industri properti nasional pada akhir tahun 2016, hingga september 2016 penjualan properti tumbuh sekitar 8-10 persen (Suara.com). Meskipun perputaran bisnis di

bidang properti masih belum maksimal, namun perkembangan sektor properti belakangan ini memang menunjukkan tanda-tanda yang positif setelah sekian lama mengalami keterpurukan sejak tahun 1997. Saham *property* dan *real estate* diminati ketika tahun 2000 sehingga hal ini mengakibatkan banyaknya perusahaan yang *listing* di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor.

Sektor *property* dan *real estate* merupakan bisnis yang bergerak dalam bidang tanah dan bangunan seperti rumah, supermarket, perkantoran dan lain-lain. Semakin bertambahnya jiwa penduduk maka kebutuhan primer pun akan meningkat seperti halnya tingkat kebutuhan hunian yang menjadi kebutuhan riil bagi masyarakat. Hal tersebut menyebabkan meningkatnya tingkat kebutuhan, jika kebutuhan semakin meningkat maka harga yang ditawarkan akan semakin naik.

Rumah.com *Property Index* secara nasional mencapai 103,3 pada Q4, ini menunjukkan penurunan 2,1% secara *quarter-on-quarter* (q-o-q) dari 105,5 di Q3 2016. Penurunan ini sekaligus menunjukkan perlambatan dari Q2 dan Q3, di mana harga tetap stagnan di kisaran 105. Dilihat dari data tahunan (y-o-y), *Index* menurun 0,8%. Ini mencerminkan indikasi penurunan harga-harga. Meski demikian, tren jangka panjang tetap positif.

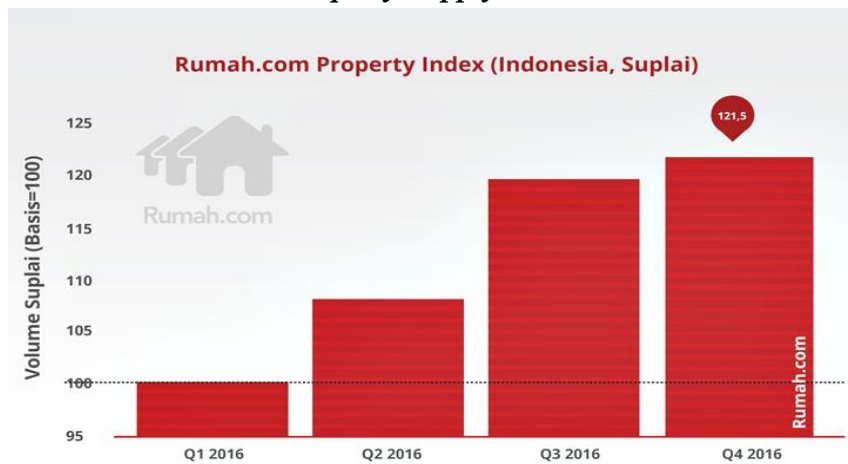
**Gambar 1. 1**  
***Property Market Price Index***



Sumber: [www.Rumah.com](http://www.Rumah.com)

Sementara itu, pertumbuhan suplai properti nasional hanya naik tipis 1,9% (q-o-q). Selisihnya jauh jika dibandingkan kuartal sebelumnya, yang mencapai 10,6%. Penurunan pertumbuhan suplai properti nasional ini mengindikasikan pihak penjual sedang menahan diri atau berhati-hati memasuki pasar. Lebih lanjut, penurunan Rumah.com *Property Index* secara nasional dipengaruhi oleh penurunan di sejumlah area seperti Banten (9,8%), Jawa Timur (0,5%), dan Yogyakarta (0,4%). Harga properti Bali stagnan, sedangkan Jakarta meningkat 2,4%.

**Gambar 1. 2**  
***Property Supply Index***



Sumber: [www.Rumah.com](http://www.Rumah.com)

Berdasarkan analisis ahli (nasional) sepanjang 2016, pengeluaran Pemerintah di sektor infrastruktur mengalami penurunan karena pemotongan anggaran. Ini menyebabkan pertumbuhan GDP sebesar 5,02% *year-on-year* (y-o-y) pada Q3 tahun 2016. Namun, kenaikan ini masih sedikit di bawah ekspektasi sebesar 5,1%. Hal ini tercermin pada perlambatan dalam *Property Market Index* terutama memasuki penghujung tahun, di mana harga rumah seringkali menjadi indikator perlambatan perfroma ekonomi. Dibarengi dengan situasi makro ekonomi yang melemah secara global, harga rumah secara keseluruhan mengalami kenaikan tipis atau bertahan. Hal ini juga memiliki dampak terjadinya *cooling effect* pada suplai, memberikan waktu pada *developer real estate* dan penjual rumah untuk menahan diri sebelum menjual propertinya. Namun secara fundamental, perekonomian Indonesia terlihat sehat. Jumlah pengangguran menunjukkan tren menurun. Biro Pusat Statistik Indonesia melaporkan bahwa angka jumlah pengangguran sebesar 7 juta di akhir 2016, menurun dari 7,6 juta

tahun sebelumnya. Lebih jauh, jumlah tenaga kerja tumbuh dari 122,4 juta menjadi 127,7 juta pada periode yang sama. (www.Rumah.com)

Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentu akan mampu menarik minat investor karena harga tanah dan bangunan yang cenderung naik dari tahun ke tahun, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya tingkat kebutuhan hunian, perkantoran bahkan pusat perbelanjaan.

Pembangunan *property* dan *real estate* yang cukup meningkat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Hal ini membuat peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian.

Sebelum memulai suatu investasi, para investor sebaiknya perlu mengetahui terlebih dahulu saham-saham mana yang dapat menguntungkan secara optimal bagi dana yang diinvestasikan untuk kemudian dipilih oleh investor. Dalam kegiatan investasi, suatu laporan keuangan perusahaan dapat menjadi informasi yang relevan bagi para investor sebelum menanamkan modalnya.

Informasi pada laporan keuangan sangat membantu bagi berbagai pihak baik pihak internal perusahaan maupun pihak eksternal perusahaan. Bagi pihak internal perusahaan seperti manajer keuangan, laporan keuangan perusahaan dapat dijadikan sebagai ukuran dasar kinerja perusahaan. Sementara itu bagi pihak eksternal perusahaan seperti para investor, laporan keuangan perusahaan dapat membantu kegiatan investasi di pasar modal apakah perusahaan tersebut dapat

menguntungkan bagi investor atau sebaliknya. Untuk menilai bahwa suatu perusahaan itu menguntungkan bagi investor dapat dilihat dari nilai perusahaannya.

Nilai perusahaan merupakan gambaran bagi kondisi yang telah dicapai perusahaan sebagai bentuk kepercayaan dari masyarakat setelah melakukan kegiatan selama beberapa tahun dari sejak awal perusahaan berdiri sampai saat ini dalam jangka panjang tujuan perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaannya. Semakin tinggi nilai perusahaan semakin menggambarkan pula kesejahteraan pemilik perusahaan. Jika perusahaan memiliki nilai atau prestasi yang baik, maka para investor akan semakin berminat untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Nilai perusahaan juga merupakan konsep penting bagi investor karena nilai perusahaan merupakan indikator untuk menilai perusahaan secara keseluruhan. Selain bagi investor, nilai perusahaan bagi pihak kreditor berkaitan dengan likuiditas karena perusahaan dinilai mampu mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak kreditor atau malah sebaliknya.

Nilai perusahaan dapat diukur melalui beberapa aspek salah satunya adalah melalui nilai harga pasar saham karena harga pasar saham mampu mencerminkan penilaian keseluruhan investor terhadap ekuitas yang dimiliki perusahaan. Dalam penelitian ini, nilai perusahaan dapat diukur dengan *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan harga pasar dari suatu saham dengan nilai bukunya. *Price to Book Value* menggambarkan seberapa besar

menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Semakin tinggi rasio ini, berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan nilai buku adalah perbandingan antara modal dengan jumlah saham yang beredar. Berdasarkan nilai bukunya, PBV menunjukkan seberapa besar suatu perusahaan mampu menciptakan nilai yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Semakin tinggi nilai PBV menunjukkan nilai perusahaan semakin baik. Sebaliknya, apabila PBV dibawah nilai satu mencerminkan nilai perusahaan tidak baik.

Salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Struktur modal merupakan indikator yang biasa digunakan oleh investor dalam mengambil keputusan investasi karena keputusan struktur modal tidak terlepas dari upaya perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan. Struktur modal menunjukkan perimbangan jumlah utang jangka pendek yang bersifat tetap, utang jangka panjang, saham preferen, dan saham biasa. Adapun bentuk rasio yang dipergunakan dalam struktur modal yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER).

Total aktiva yang dimiliki oleh sebuah perusahaan jasa dapat di danai oleh sumber luar (utang) maupun dari modal sendiri (baik modal setor atau maupun modal operasi atau laba ditahan). Rasio total utang terhadap total modal (*debt to equity ratio*) menggambarkan hubungan diantara kedua sumber pendanaan aktiva tersebut.

Jika hasil yang di dapatkan menunjukkan semakin tinggi angka rasio, berarti semakin tinggi resiko yang dihadapi oleh para kreditor, karena *debt to equity ratio* yang tinggi mengindikasikan makin tinggi utang yang dimiliki oleh



sebuah perusahaan jasa. Pada dasarnya sebuah perusahaan dapat menggunakan ekuitas seratus persen. Akan tetapi kebanyakan perusahaan menggunakan utang dan modal secara bersamaan. Sebagai sebuah entitas, perusahaan harus ada yang memiliki. Kepentingan pemilik inilah yang tercermin dalam ekuitas. Dengan demikian tidak mungkin sebuah perusahaan memiliki utang seratus persen. Perusahaan selalu dalam pilihan untuk menentukan komposisi antara utang dan modal.

Indikator lain yang harus diperhatikan oleh investor selain dari struktur modal adalah dengan memperhatikan profitabilitas karena semakin tinggi laba, semakin tinggi pula *return* yang akan diperoleh investor. Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditujukan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi. Hal ini akan mendorong harga saham naik menjadi lebih tinggi. Pengambilan variabel ROE sebagai sampel dari indikator profitabilitas dikarenakan atas dasar ROE mempunyai keterkaitan yang paling kuat untuk dihubungkan dengan variabel PBV yang merupakan sebagai sampel dari indikator nilai perusahaan. Dimana ROE menunjukkan berapa besarnya pengembalian atas modal atau *equity* yang akan ditanamkan oleh investor.

Manajer keuangan juga harus memperhatikan tingkat likuiditas perusahaan atau tingkat ketersediaan dana perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek perusahaan. Perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas yang tinggi mengindikasikan kesempatan bertumbuh perusahaan cenderung tinggi. Semakin

tinggi tingkat likuiditas perusahaan, maka akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan dananya.

Rasio likuiditas yang diambil sebagai sampel atau alat ukur untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam penelitian ini adalah jenis rasio lancar (*current ratio*). *Current ratio* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan.

Di dalam aktifitas yang dilakukan oleh pasar modal, harga saham merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi karena fluktuasi harga saham akan mempengaruhi nilai perusahaan, dan pergerakan harga saham searah dengan kinerja emiten. Perubahan harga saham dapat memberi petunjuk tentang kegairahan dan kelesuan aktivitas pasar modal serta pemodal dalam melakukan transaksi jual beli saham. Harga yang terlalu rendah sering diartikan bahwa kinerja perusahaan kurang baik. Namun bila harga saham terlalu tinggi mengurangi kemampuan investor untuk membeli sehingga menimbulkan harga saham sulit untuk meningkat lagi.

Berikut disajikan data perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* dengan memilih sampel sebanyak 29 perusahaan dari 49 perusahaan yang terdaftar adalah sebagai berikut:

**Tabel 1. 1**  
**Daftar Nama Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI**  
**Periode 2016 yang Menjadi Sampel**

No	Kode	Nama Perusahaan	Tahun IPO
1	APLN	PT. Agung Podomoro Land Tbk	11 November 2010
2	ASRI	PT. Alam Sutera Realty Tbk	18 Desember 2007
3	BEST	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10 April 2012
4	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	06 Juni 2008
5	COWL	PT. Cowell Development Tbk	19 Desember 2007
6	CTRA	PT. Ciputra Development Tbk	28 Maret 1994
7	DART	PT. Duta Anggada Realty Tbk	08 Mei 1990
8	DILD	PT. Intiland Development Tbk	04 September 1991
9	DMAS	PT. Puradelta Lestari Tbk	29 Mei 2015
10	DUTI	PT. Duta Pertiwi Tbk	02 November 1994
11	EMDE	PT. Megapolitan Development Tbk	12 Januari 2011
12	GAMA	PT. Gading Development Tbk	11 Juli 2012
13	GWSA	PT. Greenwood Sejahtera Tbk	23 Desember 2011
14	JRPT	PT. Jaya Property Tbk	29 Juni 1994
15	KIJA	PT. Jababeka Tbk	10 Januari 1995
16	LPCK	PT. Lippo Cikarang Tbk	24 Juli 1997
17	LPKR	PT. Lippo Karawaci Tbk	28 Juni 1996
18	MMLP	PT. Mega Manunggal Property Tbk	12 Juni 2015
19	MTLA	PT. Metropolitan Land Tbk	20 Juni 2011
20	NIRO	PT. Nirvana Development Tbk	13 September 2012
21	MORE	PT. Indonesia Prima Property Tbk	22 Agustus 1994
22	PLIN	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	15 Juni 1992
23	PWON	PT. Pakuwon Jati Tbk	19 Oktober 1989
24	RBMS	PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	19 desember 1997
25	RODA	PT. Pikko Land Development Tbk	22 Oktober 2001
26	SCBD	PT. Sudirman Central Business District Tbk	19 April 2002
27	SMDM	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk	12 Oktober 1995
28	SMRA	PT. Summarecon Agung Tbk	17 Mei 1990
29	TARA	PT. Sitara Propertindo Tbk	11 Juli 2014

Sumber: [www.sahamok.com](http://www.sahamok.com)

**Tabel 1. 2**  
**Data Debt to Equity Ratio (DER) pada Perusahaan Jasa Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016**

NO	KODE	DER	PBV
1	APLN	1,579	0,408
2	ASRI	1,808	962,262
3	BEST	0,535	0,723
4	BSDE	0,572	1,387
5	COWL	1,911	4,404
6	CTRA	1,033	1,440
7	DART	0,674	0,312
8	DILD	1,341	1,025
9	DMAS	0,056	1,500
10	DUTI	0,244	1,424
11	EMDE	0,010	0,682
12	GAMA	0,225	0,456
13	GWSA	0,074	0,155
14	JRPT	0,729	2,402
15	KIJA	0,904	1,070
16	LPCK	0,332	0,828
17	LPKR	1,066	0,753
18	MMLP	0,208	1,192
19	MTLA	0,572	1,083
20	NIRO	0,275	0,702
21	OMRE	0,036	0,092
22	PLIN	1,007	7,534
23	PWON	0,876	2,469
24	RBMS	0,035	0,172
25	RODA	0,239	1,916
26	SCBD	0,386	1,330
27	SMDM	0,252	0,146
28	SMRA	1,549	2,341
29	TARA	0,158	6,266
Max		1,911	962,262
Min		0,010	0,092
Average		0,644	34,706

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah penulis 2017)

Sesuai data yang disajikan pada tabel 1.2 terdapat 29 perusahaan dari 49 perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* periode 2016. Dimana peneliti mengambil 29 perusahaan sebagai sampel karena hanya 29 perusahaan yang termasuk kedalam kriteria peneliti.

Besarnya rata-rata DER pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* periode 2016 yaitu sebesar 0,644. DER tertinggi dimiliki oleh perusahaan COWL (PT. Cowell Development Tbk) sebesar 1,911 diatas rata-rata industri. Sedangkan DER terendah dimiliki oleh perusahaan EMDE (PT. Megapolitan Development Tbk) sebesar 0,010 jauh dibawah rata-rata industri.

Berdasarkan teori, *debt to equity ratio* yang tinggi mengindikasikan makin tinggi utang yang dimiliki oleh sebuah perusahaan jasa. Pada tabel diatas dapat dilihat ada beberapa perusahaan yang menggunakan utang dengan nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan penggunaan total modal yang dimiliki, perusahaan yang dimaksud yaitu perusahaan dengan kode APLN, DART, DILD, LPKR dan SMDM dimana perusahaan-perusahaan yang dimaksud menunjukkan DER yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan nilai PBV nya. Artinya, perusahaan tidak memaksimalkan dana yang telah disediakan oleh para pemegang saham sehingga pendanaan perusahaan lebih rendah dan nilai hutang semakin tinggi. Kondisi seperti ini menunjukkan bahwa perusahaan yang menggunakan banyak hutang daripada modal sendiri maka beban perusahaan terhadap pihak luar (kreditur) semakin besar. Perusahaan dapat dikatakan baik jika penggunaan modal dan hutangnya seimbang, oleh karena itu manajer keuangan perusahaan harus lebih

teliti dan hati-hati dalam mengelola keuangan perusahaan terutama dalam penggunaan modal dan hutang.

**Tabel 1. 3**  
**Data Return On Equity (ROE) pada Perusahaan Jasa Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016**

NO	KODE	ROE	PBV
1	APLN	0,094	0,408
2	ASRI	0,071	962,262
3	BEST	0,099	0,723
4	BSDE	0,084	1,387
5	COWL	0,020	4,404
6	CTRA	0,082	1,440
7	DART	0,053	0,312
8	DILD	0,059	1,025
9	DMAS	0,103	1,500
10	DUTI	0,108	1,424
11	EMDE	0,095	0,682
12	GAMA	0,001	0,456
13	GWSA	0,032	0,155
14	JRPT	0,207	2,402
15	KIJA	0,076	1,070
16	LPCK	0,127	0,828
17	LPKR	0,056	0,753
18	MMLP	0,122	1,192
19	MTLA	0,126	1,083
20	NIRO	0,011	0,702
21	OMRE	0,077	0,092
22	PLIN	0,318	7,534
23	PWON	0,162	2,469
24	RBMS	0,040	0,172
25	RODA	0,022	1,916
26	SCBD	0,081	1,330
27	SMDM	0,008	0,146
28	SMRA	0,074	2,341
29	TARA	0,003	6,266
Max		0,318	962,262
Min		0,001	0,092

Average		0,083	34,706
---------	--	-------	--------

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah penulis 2017)

*Return On Equity* ini digunakan untuk melihat tingkat efisiensi perusahaan dalam mengelola modalnya untuk mendapatkan laba bersih perusahaan. Idealnya, semakin tinggi angka rasio maka semakin baik pula asumsi bagi nilai perusahaan dari segi pengelolaan modalnya. ROE yang baik adalah ROE yang berada diatas ROE perusahaan sejenis, karena tidak ada penentuan angka yang menyatakan sebuah perusahaan akan baik jika angka ROE sebesar sekian-sekian.

Pada tabel 1.3 terdapat 29 perusahaan dari 49 perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* periode 2016 kemudian dapat dilihat bahwa rata-rata ROE pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* tahun 2016 yaitu sebesar 0,084. ROE tertinggi dimiliki oleh perusahaan PLIN (PT. Plaza Indonesia Realty Tbk) sebesar 0,318 dan berada diatas rata-rata industri. Sedangkan ROE terendah dimiliki oleh perusahaan GAMA (PT. Gading Development Tbk) sebesar 0,001 jauh berada dibawah rata-rata industri.

Informasi suatu saham perusahaan akan sangat membantu investor untuk menghindari pembelian saham yang berkinerja buruk, yakni saham suatu perusahaan yang tidak menghasilkan laba atau rugi terus-menerus karena kondisi seperti ini akan berpengaruh terhadap pergerakan sahamnya. Tujuan investor menanamkan modalnya pada saham adalah untuk mendapatkan *return* atau pengembalian tertentu dengan memiliki tingkat risiko yang minimal.

**Tabel 1. 4**  
**Data *Current Ratio* (CR) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2016**

NO	KODE	CR	PBV
1	APLN	1,068	0,408
2	ASRI	0,898	962,262
3	BEST	3,290	0,723
4	BSDE	2,936	1,387
5	COWL	1,581	4,404
6	CTRA	1,875	1,440
7	DART	0,644	0,312
8	DILD	0,922	1,025
9	DMAS	9,392	1,500
10	DUTI	3,887	1,424
11	EMDE	2,061	0,682
12	GAMA	2,350	0,456
13	GWSA	8,801	0,155
14	JRPT	0,975	2,402
15	KIJA	6,445	1,070
16	LPCK	4,972	0,828
17	LPKR	5,455	0,753
18	MMLP	0,850	1,192
19	MTLA	2,595	1,083
20	NIRO	8,380	0,702
21	OMRE	4,054	0,092
22	PLIN	0,895	7,534
23	PWON	1,327	2,469
24	RBMS	10,065	0,172
25	RODA	3,930	1,916
26	SCBD	0,789	1,330
27	SMDM	1,585	0,146
28	SMRA	2,063	2,341
29	TARA	0,830	6,266
Max		10,065	962,262
Min		0,644	0,092
Average		3,273	34,706

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah penulis 2017)



Untuk rata-rata CR pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* tahun 2016 yaitu sebesar 3,273. CR tertinggi dimiliki oleh perusahaan RBMS (PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk) sebesar 10,065 diatas rata-rata industri dan untuk CR terendah dimiliki oleh perusahaan DART (PT. Duta Anggada Realty Tbk) sebesar 0,644 dan jauh berada dibawah rata-rata industri.

Rasio likuiditas suatu perusahaan merupakan faktor penting yang harus dipertimbangkan sebelum mengambil keputusan untuk berinvestasi, karena perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas yang tinggi mengindikasikan kesempatan pertumbuhan perusahaan cenderung tinggi. Rasio yang digunakan adalah *Current Ratio* (CR), semakin kuat tingkat likuiditas perusahaan semakin besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Tetapi pada kenyataannya pada data diatas terdapat beberapa perusahaan yang tidak sesuai dengan teori diantaranya yaitu perusahaan dengan kode SMRA yang memiliki tingkat likuiditas (*Current Ratio*) yang rendah namun memiliki tingkat nilai perusahaan yang lebih tinggi. Karena pada dasarnya dalam mengukur tingkat likuiditas perusahaan dapat diukur dengan posisi modal kerja perusahaan yang berjalan dari laba yang didapatkan dalam periode tertentu.

**Tabel 1. 5**  
**Data Price to Book Value (PBV) Perusahaan Jasa Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI pada Periode 2016**

No	Kode	Nama Perusahaan	PBV
1	APLN	PT. Agung Podomoro Land Tbk	0,41
2	ASRI	PT. Alam Sutera Realty Tbk	962,26
3	BEST	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	0,72
4	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	1,39
5	COWL	PT. Cowell Development Tbk	4,40
6	CTRA	PT. Ciputra Development Tbk	1,44
7	DART	PT. Duta Anggada Realty Tbk	0,31
8	DILD	PT. Intiland Development Tbk	1,02
9	DMAS	PT. Puradelta Lestari Tbk	1,50
10	DUTI	PT. Duta Pertiwi Tbk	1,42
11	EMDE	PT. Megapolitan Development Tbk	0,68
12	GAMA	PT. Gading Development Tbk	0,46
13	GWSA	PT. Greenwood Sejahtera Tbk	0,16
14	JRPT	PT. Jaya Property Tbk	2,40
15	KIJA	PT. Jababeka Tbk	1,07
16	LPCK	PT. Lippo Cikarang Tbk	0,83
17	LPKR	PT. Lippo Karawaci Tbk	0,75
18	MMLP	PT. Mega Manunggal Property Tbk	1,19
19	MTLA	PT. Metropolitan Land Tbk	1,08
20	NIRO	PT. Nirvana Development Tbk	0,70
21	MORE	PT. Indonesia Prima Property Tbk	0,09
22	PLIN	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	7,53
23	PWON	PT. Pakuwon Jati Tbk	2,47
24	RBMS	PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	0,17
25	RODA	PT. Pikko Land Development Tbk	1,92
26	SCBD	PT. Sudirman Central Business District Tbk	1,33
27	SMDM	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk	0,15
28	SMRA	PT. Summarecon Agung Tbk	2,34
29	TARA	PT. Sitara Propertindo Tbk	6,27

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah penulis 2017)

Dari data di atas dapat dilihat bahwa *Price to Book Value* suatu perusahaan pada periode 2016 berbeda-beda. Investor harus pandai-pandai dalam menganalisis PBV tersebut karena jika salah dalam menganalisis PBV, maka investor akan mengalami kerugian yang jumlahnya tidak sedikit. *Price to Book Value* yang dimiliki oleh perusahaan PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) adalah nilai yang tertinggi sebesar 2,469, sedangkan PBV yang terendah yaitu perusahaan PT. Indonesia Prima Property Tbk (OMRE) dengan nilai sebesar 0,092.

*Price to Book Value* juga merupakan salah satu indikator nilai suatu perusahaan. PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. PBV yaitu perbandingan dari harga saham dengan nilai buku. Sehingga seringkali dikatakan memaksimumkan nilai perusahaan juga berarti memaksimumkan kekayaan pemegang saham. Dengan semakin tinggi *Price to Book Value*, maka semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut dan sebaliknya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk menganalisa *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, dan *Current Ratio* yang dikaitkan dengan *Price to Book Value*. Sehingga peneliti akan menuangkan dalam sebuah karya tugas ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **“Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Equity* (ROE), dan *Current Ratio* (CR) Terhadap *Price to Book Value* (PBV) (Studi Kasus pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016)”**.

## B. Identifikasi Masalah

1. Berdasarkan dengan latar belakang di atas, telah dijelaskan bahwa sebelum melakukan investasi, para investor perlu pintar memilih saham. Oleh karena itu, perlu penelitian yang mengkaji mengenai pengaruh *DER*, *ROE*, dan *Current Ratio* terhadap *Price to Book Value* studi pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan dari 49 perusahaan pada periode 2016.
2. Rasio yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu *Debt to Equity Ratio* (*DER*), *Return on Equity* (*ROE*), dan *Current Ratio* (*CR*) yang akan diteliti juga berapa besar pengaruhnya terhadap *Price to Book Value* (*PBV*) studi pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebanyak 29 perusahaan dari 49 perusahaan pada periode 2016.

## C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh positif *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan pada periode 2016?
2. Apakah terdapat pengaruh positif *Return on Equity* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan pada periode 2016?

3. Apakah terdapat pengaruh positif *Current Ratio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan pada periode 2016?
4. Bagaimana dan seberapa besar pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, dan *Current Ratio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan pada periode 2016?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang penelitian, identifikasi masalah, dan rumusan masalah, maka penelitian yang dilakukan oleh peneliti memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh positif *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan pada periode 2016.
2. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh positif *Return On Equity* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan pada periode 2016.
3. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh positif *Current Ratio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan pada periode 2016.
4. Untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, dan *Current Ratio* terhadap *Price to Book Value*

pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 29 perusahaan pada periode 2016.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Bagi peneliti, untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, dan *Current Ratio* terhadap *Price to Book Value*.
2. Bagi perusahaan, diharapkan dapat memberi masukan dalam pengambilan keputusan investasi.
3. Bagi investor, diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi para investor atas informasi keuangan dalam melakukan pengambilan keputusan untuk berinvestasi di pasar modal, sehingga dapat memperkecil risiko yang mungkin dapat terjadi sebagai akibat dalam pembelian saham di pasar modal.
4. Bagi pemerintah, diharapkan berguna sebagai regulator dalam membuat kebijakan yang mendukung kinerja perusahaan pada sektor industri barang konsumsi dan sebagai bahan untuk keputusan menentukan pajak yang harus dibayarkan oleh perusahaan.
5. Bagi pihak lain, diharapkan dapat dipergunakan oleh pihak-pihak lain yang berkepentingan, baik sebagai referensi maupun sebagai bahan teori bagi penelitian selanjutnya.

#### **F. Kerangka Pemikiran**

Variabel dalam penelitian ini terdiri dari variabel dependen dan variabel independen. Dalam penelitian ini variabel dependennya adalah nilai perusahaan,

sedangkan untuk variabel independen dalam penelitian ini terdiri dari struktur modal, profitabilitas, dan likuiditas sebagai faktor yang mempengaruhi variabel dependennya.

### **1. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Price to Book Value***

Struktur modal adalah pertimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat tetap, hutang jangka panjang, saham preferen, dan saham biasa (Halim, 2007). Struktur modal yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) digunakan oleh suatu perusahaan bukan hanya untuk membiayai aktiva, modal serta menanggung beban tetap melainkan juga untuk memperbesar penghasilan.

Rasio utang dianggap dapat membantu perusahaan untuk menyelamatkan perusahaan dalam kegagalan apabila digunakan secara efektif, namun akan menyebabkan kebangkrutan bagi perusahaan apabila dikelola dengan cara sebaliknya karena perusahaan kesulitan dalam membayar hutang-hutang tersebut. Rasio utang didapat dengan membandingkan antara total hutang perusahaan dan jumlah modal perusahaan dan dirasioikan dengan dikalikan 100%. Itu berarti rasio utang dalam penelitian ini dipengaruhi oleh total utang perusahaan dan total modal perusahaan (*debt to equity ratio*).

Struktur modal perlu dikelola karena penggunaan hutang yang tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan karena penggunaan hutang dapat mengurangi beban pajak. Dalam pengambilan keputusan pendanaan bagi perusahaan yang berkaitan dengan penentuan struktur modal, manajer harus berhati-hati karena keputusan ini dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan itu sendiri yang pada akhirnya berpengaruh terhadap pencapaian tujuan untuk memaksimalkan

kesejahteraan pemegang saham. Keputusan pendanaan ini berkaitan dengan kebijakan manajer dalam menentukan proporsi yang tepat antara jumlah hutang dan jumlah modal sendiri di dalam perusahaan sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Perusahaan mempertimbangkan kedua sumber pendanaan tersebut dengan seimbang dan memilih pembiayaan terendah sehingga komposisi hutang dan ekuitas dapat optimal.

## **2. Pengaruh *Return On Equity* Terhadap *Price to Book Value***

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Dalam penelitian ini untuk mengukur tingkat profitabilitas perusahaan digunakan *Return On Equity* (ROE), karena ROE mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan dalam bentuk penyertaan modal sendiri yang ditanamkan oleh pemegang saham.

*Return On Equity* (ROE) menurut Syamsudin (2013) merupakan suatu pengukuran dari penghasilan (*income*) yang tersedia bagi para pemilik perusahaan (baik pemegang saham biasa maupun pemegang saham preferen) atas modal yang mereka investasikan di dalam perusahaan. Secara umum tentu saja semakin tinggi *return* atau penghasilan yang diperoleh semakin baik kedudukan pemilik perusahaan.

$$ROE = \frac{\text{net profit after taxes}}{\text{stockholder's equity}}$$

Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena semakin tinggi laba, semakin tinggi pula *return* yang akan diperoleh investor. Jika kondisi perusahaan dikategorikan menguntungkan atau menjanjikan keuntungan dimasa



mendatang maka banyak investor yang akan menanamkan dananya untuk membeli saham perusahaan tersebut. Hal ini akan mendorong harga saham sehingga berpengaruh terhadap kenaikan nilai perusahaan.

### 3. Pengaruh *Current Ratio* Terhadap *Price to Book Value*

Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial perusahaan yang berjangka pendek yang sudah jatuh tempo. Dengan kata lain likuiditas berfungsi untuk menunjukkan atau mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya yang sudah jatuh tempo, baik kewajiban kepada pihak luar perusahaan maupun di dalam perusahaan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kegunaan rasio ini adalah untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membiayai dan memenuhi kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan (Kasmir, 2017). *Current Ratio* yang tinggi menunjukkan kekuatan perusahaan dari segi kemampuan untuk memenuhi utang dari harta lancar yang dimiliki sehingga dapat meningkatkan kepercayaan pihak eksternal terhadap perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan banyak dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya oleh likuiditas. Likuiditas (*current ratio*) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (*PBV*) karena perusahaan yang mampu menyelesaikan kewajibannya pada saat jatuh tempo maka posisi keuangan perusahaan tersebut dalam keadaan baik atau dapat dikatakan *liquid*.

**Tabel 1. 6**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul Penelitian	Analisis Pembandingan		Hasil Penelitian
			Persamaan	Perbedaan	
1	Indra Jantana (2012)	Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Barang Konsumsi Sub-Sektor Rokok Di BEI Tahun 2007-2011	Menggunakan Struktur Modal, Profitabilitas, dan Likuiditas sebagai Variabel Bebas serta Nilai Perusahaan sebagai variabel terikat	Objek Penelitian pada Perusahaan Sektor Barang Konsumsi Sub-sektor Rokok di BEI serta menggunakan data panel	Hasil uji regresi linier berganda diperoleh bahwa secara statistik sumbangan variabel bebas terhadap variabel terikat sebesar 74,7%. Hasil (uji F) diperoleh ada pengaruh positif signifikan struktur modal, profitabilitas, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan sektor barang konsumsi sub-sektor rokok di BEI tahun 2007-2011. Hasil uji (uji t) diperoleh seluruh variabel bebas memiliki pengaruh terhadap bertambah

					atau berkurangnya nilai perusahaan sektor barang konsumsi sub-sektor rokok di BEI tahun 2007-2011.
2	Setiawan Ari Cahyanto, Darminto, dan Topowijono (2014)	Pengaruh Struktur Modal Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Otomotif dan Komponennya yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2010-2013)	Menggunakan Struktur Modal dengan alat ukur DER dan Profitabilitas dengan alat ukur ROE sebagai variabel bebas	Menggunakan Struktur Modal dengan alat ukur LDER dan DAR, dan menggunakan Profitabilitas dengan alat ukur RO I serta Nilai Perusahaan dengan alat ukur EPS dan <i>Tobin's Q</i> sebagai variabel terikat. Objek penelitian pada Perusahaan Otomotif dan Komponennya yang terdaftar di BEI serta menggunakan data panel	Dengan menggunakan Uji F dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh secara simultan yang signifikan antara variabel DER, LDER, DAR, ROI, ROE, dan EPS terhadap <i>Tobin's Q</i> .

3	Syarinah Sianipar (2017)	Pengaruh Struktur Modal Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	Menggunakan Struktur Modal dan Profitabilitas sebagai variabel bebas serta Nilai Perusahaan sebagai variabel terikat	Objek penelitian pada Perusahaan Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta menggunakan data panel	Hasil penelitian secara simultan dilakukan pengujian hipotesis Uji F menunjukkan bahwa struktur modal dan profitabilitas bersama-sama menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor makanan dan minuman periode 2010-2014. Artinya ada pengaruh secara signifikansi struktur modal (X1) dan profitabilitas (X2) terhadap nilai perusahaan (Y)
4	Achmad Tachir Hikmawan (2011)	Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus pada Perusahaan	Menggunakan Struktur Modal sebagai variabel bebas, Nilai Perusahaan sebagai	Menggunakan data panel sebagai data historis penelitian	Dengan menggunakan uji t yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa struktur modal tidak berpengaruh secara

		Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2005-2009)	variabel terikat serta objek penelitian pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI		positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.
5	Siti Dahriah (2017)	Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di BEI Periode 2010-2016)	Menggunakan Struktur Modal dengan alat ukur DER dan Profitabilitas sebagai variabel bebas serta Nilai Perusahaan dengan alat ukur PBV sebagai variabel terikat	Menggunakan Profitabilitas dengan alat ukur ROI sebagai variabel bebas, Objek penelitian pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di BEI serta menggunakan data panel	Terdapat pengaruh signifikan dan positif secara simultan struktur modal (DER) dan profitabilitas (ROI) terhadap nilai perusahaan (PBV). Berdasarkan hasil (Uji t) dapat dikatakan bahwa secara parsial profitabilitas memiliki pengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan (PBV). Terdapat pengaruh signifikan antara struktur modal terhadap nilai perusahaan (PBV).

6	Arif (2015)	Pengaruh Struktur Modal, <i>Return On Equity</i> , Likuiditas, dan <i>Growth Opportunity</i> Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Jasa Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Menggunakan Struktur Modal, ROE dan Likuiditas sebagai variabel bebas serta Nilai Perusahaan sebagai variabel terikat	Menggunakan <i>Growth Opportunity</i> sebagai variabel bebas	Secara simultan struktur modal, <i>return on equity</i> , likuiditas, dan <i>growth opportunity</i> , berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil <i>uji adjusted R<sup>2</sup></i> pada penelitian ini dapat disimpulkan bahwa struktur modal, <i>return on equity</i> , likuiditas, dan <i>growth opportunity</i> secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
7	Riri Amalia (2015)	Pengaruh Struktur Modal dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Penghasil Bahan Baku Sub Sektor	Menggunakan Struktur Modal dan Likuiditas sebagai variabel bebas dan Nilai Perusahaan sebagai variabel terikat	Objek Penelitian pada Perusahaan Penghasil Bahan Baku Sub-sektor Perkebunan yang Terdaftar di BEI serta menggunakan data panel	Berdasarkan hasil penelitian, analisis, dan pembahasan dapat disimpulkan dengan pengujian hipotesis Uji F bahwa terdapat pengaruh Struktur Modal (DER) dan Likuiditas (CR)

		Perkebunan Yang Terdaftar di BEI Periode 2008-2013			terhadap Nilai Perusahaan (PBV).
8	Ifin Aria Efendi (2016)	Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan yang Terdaftar di BEI Periode 2010-2014)	Menggunakan Struktur Modal, Profitabilitas dan Likuiditas sebagai variabel bebas serta Nilai Perusahaan sebagai variabel terikat	Menggunakan Ukuran Perusahaan sebagai variabel bebas serta objek penelitian pada Perusahaan yang terdaftar di BEI dengan menggunakan data panel	Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi variabel independen (struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan dan likuiditas). Berdasarkan Uji F dapat disimpulkan semua variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen yaitu nilai perusahaan.

*Sumber: Data diolah penulis (2017)*

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh 8 (delapan) orang peneliti menunjukkan adanya perbedaan hasil penelitian yang satu dengan hasil penelitian yang lain. Ada yang berpendapat bahwa struktur modal dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan adapun yang berpendapat

bahwa struktur modal dan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Ada pula yang berpendapat bahwa likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan, adapun yang berpendapat bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Indra Jantana (2012) dengan judul Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Barang Konsumsi Sub-Sektor Rokok Di BEI Tahun 2007-2011. Hasil penelitian ini menunjukkan uji regresi linear berganda diperoleh bahwa secara statistik sumbangan variabel bebas terhadap variabel terikat sebesar 74,7%. Hasil (Uji f) diperoleh ada pengaruh positif signifikan struktur modal, profitabilitas, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan sektor barang konsumsi sub-sektor rokok di BEI tahun 2007-2011. Hasil uji (Uji t) diperoleh seluruh variabel bebas memiliki pengaruh terhadap bertambah atau berkurangnya nilai perusahaan sektor barang konsumsi sub-sektor rokok di BEI tahun 2007-2011.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Setiawan Ari Cahyanto, Darminto, dan Topowijono (2014) dengan judul Pengaruh Struktur Modal Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Otomotif dan Komponennya yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2010-2013). Hasil penelitian dengan menggunakan Uji F dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh secara simultan yang signifikan antara variabel DER, LDER, DAR, ROI, ROE, dan EPS terhadap *Tobin's Q*.

Penelitian yang dilakukan oleh Syarinah Sianipar (2017) dengan judul Pengaruh Struktur Modal Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada



Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian yang dilakukan secara simultan menunjukkan bahwa struktur modal dan profitabilitas bersama-sama menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor makanan dan minuman periode 2010-2014. Artinya ada pengaruh secara signifikansi struktur modal ( $X_1$ ) dan profitabilitas ( $X_2$ ) terhadap nilai perusahaan ( $Y$ ).

Ke empat, penelitian yang dilakukan oleh Achmad Tachir Hikmawan (2011) dengan judul Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2005-2009). Menggunakan struktur modal sebagai variabel bebas dan nilai perusahaan sebagai variabel terikat serta objek penelitian pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI . Menunjukkan hasil penelitian dengan menggunakan uji t dapat disimpulkan bahwa struktur modal tidak berpengaruh secara positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ke lima yang dilakukan oleh Siti Dahriah (2017) dengan judul Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di BEI Periode 2010-2016). Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh signifikan dan positif secara simultan struktur modal (DER) dan profitabilitas (ROI) terhadap nilai perusahaan (PBV). Berdasarkan hasil (Uji t) dapat dikatakan bahwa secara parsial profitabilitas memiliki pengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan (PBV) yang artinya terdapat pengaruh signifikan antara struktur modal terhadap nilai perusahaan (PBV).

Penelitian yang dilakukan oleh Arif (2015) dengan judul Pengaruh Struktur Modal, *Return On Equity*, Likuiditas, dan *Growth Opportunity* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Jasa Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Secara simultan menunjukkan bahwa struktur modal, *return on equity*, likuiditas, dan *growth opportunity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil uji *adjusted R2* pada penelitian ini dapat disimpulkan bahwa struktur modal, *return on equity*, likuiditas, dan *growth opportunity* secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Riri Amalia (2015) dengan judul Pengaruh Struktur Modal dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Penghasil Bahan Baku Sub Sektor Perkebunan Yang Terdaftar di BEI Periode 2008-2013. Berdasarkan hasil penelitian, analisis, dan pembahasan dapat disimpulkan dengan pengujian hipotesis Uji F bahwa terdapat pengaruh Struktur Modal (DER) dan Likuiditas (CR) terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

Kemudian terakhir ada penelitian yang dilakukan oleh Ifin Aria Efendi (2016) dengan judul penelitian Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan yang Terdaftar di BEI Periode 2010-2014). Menunjukkan hasil penelitian bahwa nilai perusahaan dipengaruhi variabel independen (struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan dan likuiditas). Berdasarkan Uji F dapat disimpulkan semua variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen yaitu nilai perusahaan.

Dari delapan penelitian diatas, variabel independen yang digunakan ada yang sama dan ada yang tidak sama. Maka dari itu, disini peneliti akan memaparkan kesimpulan penggunaan variabel yang sama dengan peneliti sebelumnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Struktur Modal dengan indikator yang digunakan yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER) tujuh penelitian menunjukkan hasil penelitian berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan dengan menggunakan indikator *Price to Book Value* (PBV). Adapun rasio Profitabilitas dengan indikator *Return On Equity* (ROE) enam penelitian menunjukkan hasil yang berpengaruh. Kemudian ada rasio Likuiditas dengan indikator *Current Ratio* (CR) empat penelitian menunjukkan hasil yang berpengaruh.

Kemudian yang menandakan perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu terletak dari segi data historis yang digunakan peneliti dimana peneliti mengambil data pada tahun 2016 dengan pendekatan data cross-sectional serta waktu penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah pada tahun 2017 dengan lokasi penelitian bertempat di Kota Bandung.

## **G. Hipotesis**

Dari kerangka pemikiran diatas, maka penulis mengajukan hipotesis penelitian sebagai berikut:

### **Hipotesis I**

Ho : Tidak terdapat pengaruh positif dari *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016.

Ha : Terdapat pengaruh positif dari *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016.

### **Hipotesis II**

Ho : Tidak terdapat pengaruh positif dari *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016.

Ha : Terdapat pengaruh positif dari *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016.

### **Hipotesis III**

Ho : Tidak terdapat pengaruh positif dari *Current Ratio* (CR) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016.

Ha : Terdapat pengaruh positif dari *Current Ratio* (CR) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016.

### **Hipotesis IV**

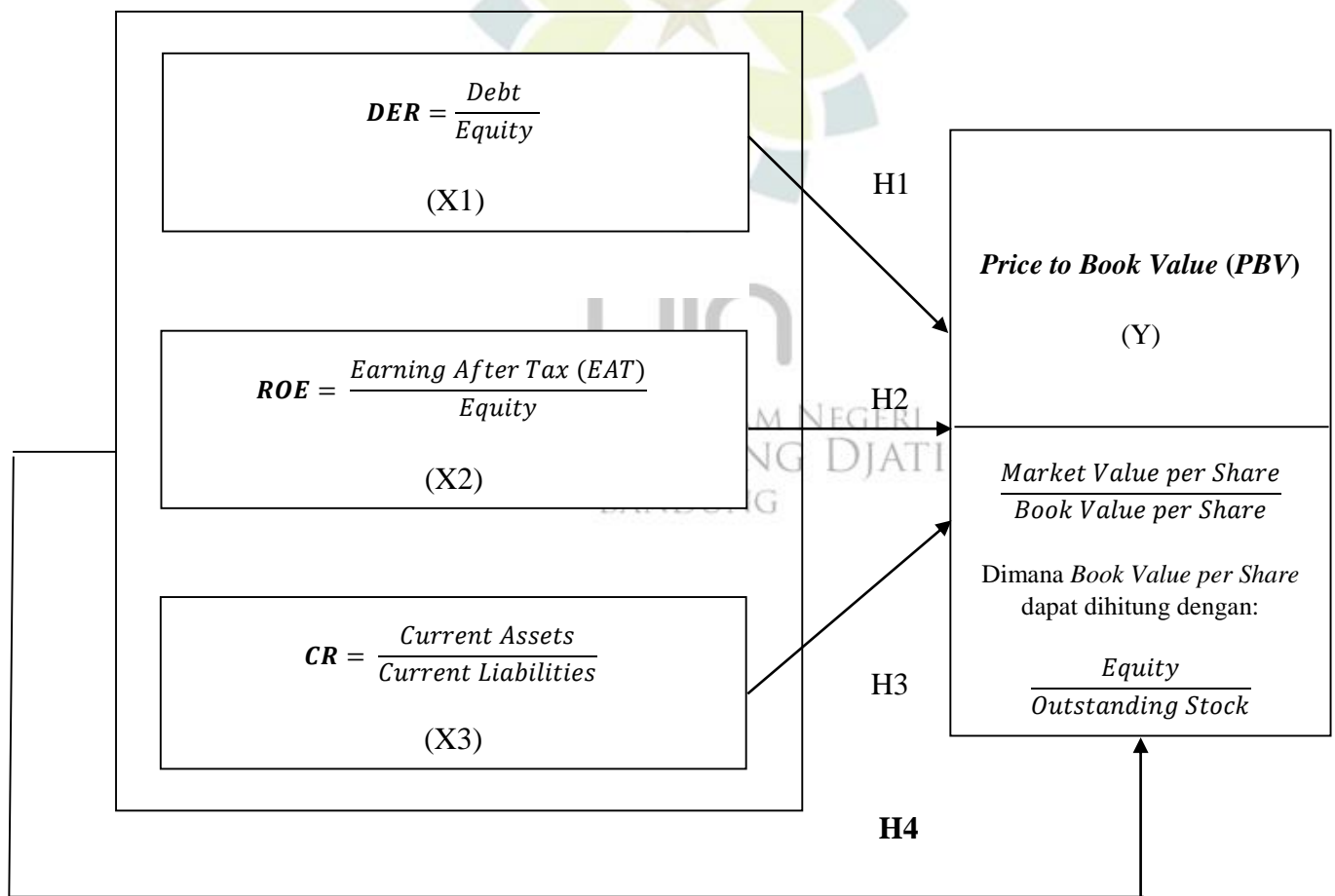
Ho : Tidak terdapat pengaruh secara simultan antara *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Equity* (ROE), dan *Current Ratio* (CR) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016.

Ha : Terdapat pengaruh secara simultan antara *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Equity* (ROE), dan *Current Ratio* (CR) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016.

## H. Model Penelitian

Berikut ini merupakan model penulisan yang menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, dan *Current Ratio* (CR) akan mempengaruhi tingkat *Price to Book Value* (PBV) demikian juga sebaliknya.

**Gambar 1. 3**  
**Model Penelitian**



Dalam model penelitian diatas terdapat tiga variabel independen ( $X_1$ ,  $X_2$ , dan  $X_3$ ) serta satu variabel dependen ( $Y$ ) sebagai berikut:

$X_1 = \text{Debt to Equity Ratio (DER)}$

$X_2 = \text{Return On Equity (ROE)}$

$X_3 = \text{Current Ratio (CR)}$

$Y = \text{Price to Book Value (PBV)}$

